

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Südliche Laustraße (Mö 237) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI₁ Mischgebiet § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss und in den Untergeschossen, Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Wettbüros, Fremdwerbung sowie die übrigen in § 6 BauNVO genannten Nutzungen.

MI₂ Mischgebiet § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

wie MI₁ mit der Modifikation, dass Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind.

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

Wettbüros und die übrigen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen.

2. Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

TH Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeinschrieb in Meter über der mittleren bestehenden Geländehöhe.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 22 Abs. 4 BauNVO)

a₁ Abweichende Bauweise: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 30 m.

a₂ Abweichende Bauweise: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 20 m.



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Pflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen (zur Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Dächern siehe Festsetzung D 1). Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus den heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der durchgängig geschlossenen Vegetationsdecke können für Solaranlagen zugelassen werden, soweit diese aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf bei Solaranlagen 30 cm nicht unterschreiten.

pv₁ Die Fläche ist gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Eine Unter- oder Überbauung (auch durch Mülltonnenstandplätze, Stellplätze und Garagen) dieser Fläche ist – mit Ausnahme von Einfriedigungen – nicht zulässig. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Straucharten zulässig. Flächenbefestigungen sind nur zugunsten von Zugängen, Feuerwehr-, Zufahrts- und Anlieferungsflächen zulässig.

Bei Grundstücken mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss kann von der Pflanzverpflichtung ausnahmsweise zum Teil abgesehen werden, soweit Schaufenster vorgesehen sind oder die gewerbliche Nutzung durch eine transparente Gestaltung der Räume, insbesondere in Gestalt von Glasfassaden, nach außen wahrgenommen werden soll. Mindestens 20 % der pv₁-Fläche muss jedoch in jedem Fall begrünt werden.

Hinweis: Bäume auf privaten Grundstücken sind so zu pflanzen, dass sie nicht mit den bereits im öffentlichen Straßengrün vorhandenen Bäumen in Konflikt geraten (insbesondere mit genügend Abstand zu den vorhandenen Ginkgo-Bäumen).

5. Anforderungen für Stellplätze und unterirdische Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter, Rasengittersteinen oder Ähnlichem) herzustellen. Ausnahmen können bei Behindertenstellplätzen zugelassen werden.

Unterirdische Garagen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung herzustellen.

6. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



In den gekennzeichneten Bereichen sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)* zu treffen.

Hinweise:

Es wird auf die jeweils aktuelle Lärmkartierung des Amtes für Umweltschutz hingewiesen bzw. auf die Notwendigkeit einer fachgerechten Ermittlung des Lärmpegels.

Es ist – insbesondere entlang der Laustraße, der Degerlocher Straße und der Kremmlerstraße – auf das gegebenenfalls vorhandene Erfordernis von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Räumen, die zum Schlafen geeignet sind (VDI 2619) und etwaiger sonstiger Schallschutzmaßnahmen zu achten.

* Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau) 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart beim Bürgerservice Bauen im 1. OG zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin bezogen werden.

B Kennzeichnung

Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

C Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich im südlichen Plangebiet eine nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützte archäologische Fundstelle (neolithische Siedlungsreste).

Bei dem Gebäude Laustraße 12 handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (ehemalige Villa Kimmich).

D Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

D Nur Satteldächer, Walmdächer oder Mansardendach sind zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen.

Bei eingeschossigen Anbauten und Gebäudeteilen sowie Garagen und Carports sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15 ° Neigung zulässig.

Dacheinschnitte und Dachgauben sind in ihrer Länge auf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge beschränkt und dürfen maximal 1,65 m hoch sein. Ihr Abstand zur Giebelseite sowie – soweit vorhanden – zum Grat und zur Kehle muss mindestens 1,5 m betragen. Die Vorderseite der Dachaufbauten muss mindestens 0,5 m hinter dem Hausgrund zurückgesetzt werden.

2. Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Gebäude und unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder bewegtem Licht.

E Hinweise

1. Artenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, inwieweit durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch die Beseitigung von Gehölzen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders geschützter Tierarten beschädigt oder zerstört oder Individuen der streng geschützten Tierarten gestört

und damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

2. Kulturdenkmale, Bodenfunde

Allgemein:

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Bereich der archäologischen Fundstelle im südlichen Plangebiet:

Es ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen in diesem Bereich zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern gerecht zu werden, bedarf es einer möglichst zeitnahen Überprüfung der Fläche auf archäologische Kulturdenkmale (mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsspuren Vorgeschichtliche Siedlung) durch das Landesamt für Denkmalpflege. Bestätigt sich diese Annahme nach Durchführung einer fachgerechten Sondage, ist rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Rettungsgrabung erforderlich, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

3. Pflichten des Eigentümers § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

4. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist bereichsweise zu rechnen. Auf die Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- und Schichtwasser führen. Eine ingenieursgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts usw.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Überflutungsgefährdung bei Starkregen-Ereignissen

Bei einem Starkregen-Ereignis kann das Oberflächenwasser entlang der Hauptfließwege eine moderate Überflutungsgefährdung im Bebauungsplangebiet bilden. Im Hinblick auf den vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutz gegen seltene Extremniederschläge werden zur Schadensbegrenzung konstruktive Schutzmaßnahmen empfohlen.